

서울북부지방법원 2024. 10. 17 선고 2021가합27106 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스

담당변호사 강유리

피고1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인 더윤승

담당변호사 김철

변론 종결2024. 7. 25.

판결 선고2024. 10. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B에게

가. 피고 C는 별지목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36807호로 마친 소유권이전등기의,

나. 피고 D은

1) 별지목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36808호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지목록 제3항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36809호로 마친 소유권이전등기의,

3) 별지목록 제4항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36810호로 마친 소유권이전등기의,

다. 피고 E는

1) 별지목록 제5항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36811호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지목록 제6항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36812호로 마친 소유권이전등기의,

3) 별지목록 제7항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36813호로 마친 소유권이전등기의,

4) 별지목록 제8항 기재 부동산에 관하여 같은 등기국 2017. 5. 24. 접수 제36814호로 마친 소유권이전등기의,

각 말소등기절차를 이행하고,

2. 피고 B은 원고에게 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 4. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 B는 서울 중랑구 F 대지 및 지상건물(이하 각 '이 사건 토지' 및 '이 사건 지상건물'이라 하고 이를 통틀어 일컬을 때에는 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자였던 자로서, 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 매매계약을 체결한 사람이고, 피고 C, E는 피고 B의 자녀이며, 피고 D은 피고 E의 배우자이다.

나. 원고와 피고 B 사이 이 사건 계약의 체결

원고1) 는 2015. 4. 30. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

상가주택매매계약서

(전략)

매매대금: 일십이억원정(1,200,000,000원)

계약금: 이억원정(200,000,000원)은 계약시에 지불하고 영수함

잔금: 일십억원정(1,000,000,000원)은

에 지불한다.

(중략)

제2조(소유권 이전 등)

매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 로 한다.

제3조(제한물권 등의 소멸)

매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

(중략)

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기까지

매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

(중략)

[특약사항]

1. 현시설 상태를 확인 후 공부면적(토지대장 258.8 건축물대장 222.65제곱미터)을 기준으로 체결하는 계약임.
2. 세입자 및 점유자의 명도는 최대한 신속하게 현 소유주가 책임지기로 한다.
3. 준공 후 은행으로부터 대출을 받아 잔금 중 일부 지급하기로 쌍방 합의함.
4. 쌍방 부동산 매매계약협약서에 의거하여 준수하기로 합의함(별지첨부)
5. 잔금 지급은 분양하는대로(세대 당) 선순위 은행부채 갚고 남은금액 2순위로 지불하기로 쌍방 합의함.
6. 현 소유주는 은행통장과 현금카드를 시공사에게 주기로 쌍방 합의함.
7. 시공자는 건축 및 분양에 필요한 모든 세금을 부담하기로 쌍방 합의함.
8. 현주소 세입자 명도 후 공과금(가스, 전기, 수도, 정화조)은 현 소유주 책임으로 한다.
9. 본 계약은 실질적으로 조건부 매매계약이며 특약사항 4조, 5조 의거한다.
10. 본계약은 대필계약임.
11. 토지이용계획 확인원상 건축물 일부가 도로임을 쌍방 인지하고 하는 계약임.
13. 본 계약은 신축을 목적으로 하는 계약이므로 건축물의 하자 등으로 계약해제하지 않기로 쌍방 합의함.

(중략)

매도인: B(피고)

매수인: G

A(원고)

(이하 생략)

다. 이 사건 신축건물의 신축 등

- 1) 피고 B은 계약 당일 원고로부터 이 사건 계약에 따른 계약금 200,000,000원을 지급받았다.

2) 원고는 이 사건 지상건물을 허물고 이 사건 토지에 5층 공동주택(다세대) 'H건물 I동'(이하 '이 사건 신축건물'이라 한다)을 신축하는 공사를 진행하였으며, 이 사건 신축건물이 완공되어 2016. 9. 2. 이 사건 신축건물의 각 구분세대에 관하여 피고 B 명의로 보존등기가 마쳐졌다.

라. 피고 B의 피고 C 등에 대한 이 사건 신축건물의 각 구분세대 증여

한편 피고 B의 배우자 J은 2017. 5. 22. 피고 B를 상대로 이혼소송 등을 제기하였는데, 이를 후인 2017. 5. 24. 각 증여를 원인으로 하여 이 사건 신축건물 중 K호에 관하여는 피고 C에게, L호, M호, N호에 관하여는 피고 D에게, O호, P호, Q호, R호에 관하여는 피고 E에게 각 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 각 증여'라 하고, 이 사건 각 증여에 따른 위 소유권이전등기를 '이 사건 각 소유권이전등기'라 하며, 이 사건 각 증여를 받은 피고 C, D, E를 '피고 C 등'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고 B의 피고 C 등에 대한 이 사건 각 증여는 아래와 같은 이유에서 무효이므로, 피고 C 등은 무효인 이 사건 각 증여에 기한 이 사건 각 소유권이전등기를 말소하여야 하고, 피고 B은 이 사건 계약에 따라 원고에게 이 사건 신축건물에 관한 소유권이전등기 절차를 이행하여야 한다.

가. 반사회질서의 법률행위로서 무효

원고는 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 계약 당일 계약금 200,000,000원을 지급하고, 잔금 일부인 555,000,000원을 피고 B의 자녀인 S의 계좌로 송금하는 방식으로 지급하였으므로, 피고 B은 이 사건 계약에 따라 원고에게 이 사건 신축건물에 관한 소유권이전등기 절차를 이행하여 주어야 할 임무가 있었다. 그럼에도 불구하고 피고 B은 위와 같은 임무에 위배하여 피고 C 등에게 이 사건 각 증여를 하고 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 피고 C 등은 그 과정에서 피고 B에게 이 사건 각 증여를 적극 권유함으로써 피고 T의 위와 같은 배임행위에 적극 가담하였는바, 이 사건 각 증여는 반사회질서의 법률행위로서 무효이다.

나. 명의신탁 또는 통정허위표시로서 다른 무효

B은 피고 C 등에게 이 사건 신축건물의 각 구분세대를 실질적으로 증여한 것이 아니고, 피고 B이 배우자 J이 이혼 소장을 접수하자 이혼에 따른 재산분할을 막고자 피고 C 등에게 이를 명의신탁한

것에 불과하다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기는 명의신탁 또는 통정허위표시로서 무효이다.

다. 합유자의 동의 없는 합유물의 처분으로서 무효

이 사건 계약이 통상적인 매매계약이 아니라 원고와 피고 B 사이에 기존건물의 철거, 신축 및 분양 사업을 공동으로 하기로 하는 계약이라면, 원고와 피고 B은 민법상 조합 관계이고 이 사건 신축건물은 조합재산으로서 원고와 피고 B의 합유라 할 것이므로, 그 합유물의 처분에 있어서 반드시 조합원 전원의 동의가 요구된다. 그런데 피고 B은 조합재산인 이 사건 신축건물을 원고의 동의 없이 피고 C 등에게 이 사건 각 증여를 하여 처분하였는바, 이 사건 각 증여는 민법 제272조에 따라 무효이다.

3. 판단

가. 반사회질서의 법률행위로서 무효라는 주장에 관한 판단

1) 인정사실 앞서 든 증거, 갑 제7, 8, 13, 14호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

- 가) 원고와 피고 B 사이에 이 사건 계약이 체결된 후, 2015. 9. 24. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 1,320,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 U중앙회(이하 'U'이라 한다)의 근저당권 설정등기가 마쳐졌고, 피고 B 명의로 위 금융기관으로부터 1,100,000,000원의 대출이 이루어졌다.
- 나) 이 사건 계약은 '현소유주는 은행통장과 현금카드를 시공사2)에게 주기로 쌍방 합의함'(특약사항 제6조)이라고 정하고 있는데, 피고 B은 원고에게 피고 B 명의 V은행 계좌와 비밀번호 등을 알려주어 이를 사용하게 하였고, 원고는 이를 이용하여 위 가)항에서 본 U의 대출금을 주식회사 W(이하 'W'이라 한다) 등 공사업자에게 지급하는 등 이 사건 신축건물의 공사에 사용하거나, 원고 또는 피고 B의 자녀인 S 명의 계좌로 송금하였다.3) 다) 이 사건 신축건물이 완공된 이후로도 Y호를 제외하고는 각 구분세대에 관한 분양이 이루어지지 못하였고, 이에 원고는 피고 B으로부터 이 사건 신축건물의 각 구분세대에 관하여 분양 대행 및 임대차계약 체결에 관한 사항을 위임받아 7개 호실(L호, M호, N호, O호, P호, Q호, R호)에 관하여 임대인을 피고 B으로 하는 각 임대차계약을 체결하였다.
- 라) 원고는 위와 같이 이 사건 신축건물의 각 구분세대의 임대차계약 보증금(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)으로 지급받은 돈 중 1,100,000,000원으로 위 가)항의 피고 B을 채무자로 하여 U으로부터 대출받은 채무를 상환하여, 2017. 5. 8. U과의 대출약정이 해지되었다. 또한 원고는

2016. 8. 1.부터 2017. 3. 24.까지 이 사건 임대차보증금 중 525,000,000원을 S 명의의 계좌로 송금하였는데, S은 2017. 1. 20.부터 2017. 2. 1.까지 위와 같이 송금받은 돈 중 일부인 455,000,000원을 피고 B 명의의 Z은행 계좌로 입금하였다.

마) 피고들은 '피고 B은 원고와 이 사건 계약을 체결하고 계약금 및 잔금 일부를 교부받았으므로 원고에게 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행하여 주어야 할 임무가 있었음에도, 피고 C 등에게 이 사건 각 증여를 하고 이 사건 각 소유권이전등기를 경료함으로써 피고 C 등에게 시가 24억 원 상당의 재산상 이익을 취득하게 함과 동시에 원고에게 동액 상당의 손해를 가하였고, 피고 C 등은 피고 B이 원고와 사이에 이 사건 계약을 체결하고 계약금 및 잔금 일부를 지급받았음을 알고 있음에도 피고 B으로부터 이 사건 각 증여를 받은 후 이 사건 각 소유권이전등기를 경료함으로써 피고 B과 공모하여 시가 24억 원 상당의 재산상 이익을 취함과 동시에 원고에게 동액 상당의 재산상 손해를 가하였다'는 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)의 공소사실로 기소되었다. 이에 대하여 제1심(서울북부지방법원 2021고합508)은 이 사건 계약의 실질을 일반적인 부동산 매매계약으로 보기 힘들 뿐 아니라, 설령 이 사건 계약의 실질이 부동산 매매계약이라고 보더라도 피고 B이 원고로부터 중도금(잔금) 일부를 지급받았다고 보기 어려우므로, 피고 B이 원고에 대하여 '타인의 사무를 처리하는 자'의 지위에 있어 이 사건 신축건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다는 사실이 합리적 의심을 배제할 정도로 충분히 증명되었다고 보기 어렵다고 판단하여 피고들에게 무죄를 선고하였다.4) 2) 구체적인 판단 부동산 이중매매 사안에서 중도금이 지급되는 등 계약이 본격적으로 이행되는 단계에 이른 때에는 계약이 취소되거나 해제되지 않는 한 매도인은 매수인에게 부동산의 소유권을 이전해 줄 의무에서 벗어날 수 없으므로 이러한 단계에 이른 때에 매도인은 배임죄에서 말하는 '타인의 사무를 처리하는 자'에 해당한다고 보아야 하고, 이러한 단계에서 제2매수인이 매도인의 배임행위에 적극가담한 경우 후행 매매는 반사회적 법률행위로서 무효에 해당하며, 후행 행위가 매매가 아닌 증여인 경우에도 위와 같이 볼 수 있기는 하다(대법원 1982. 2. 9. 선고 81다1134 판결, 대법원 1983. 4. 26. 선고 83다카57 판결 등 참조).

그러나 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 이 사건 계약의 내용, 원고가 주장하는 잔금 지급의 성격 등에 관한 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로

피고 B이 원고에 대하여 '타인의 사무를 처리하는 자'의 지위에 있어 이 사건 신축건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

가) 이 사건 계약은 이 사건 토지 및 지상건물을 목적물로 하되, 특약사항에서 본 계약은 신축을 목적으로 하는 계약임을 명시하고 있는데(특약사항 제13항), 원고는 위 신축과정에서 피고 B 명의의 계좌를 넘겨받아 피고 B 명의로 대출을 받아 공사비를 지급하는 등 이 사건 신축건물의 공사를 주도하였다. 그런데 원고는 이 사건 신축건물이 준공된 후에도 일부 호실에 대해서라도 소유권이전받은 사실이 없고, 이 사건 신축건물 중 분양이 이루어진 Y호에 대하여도 원고의 명의를 거쳐 소유권이전등기가 마쳐진 것이 아니라 곧바로 매수인인 AA 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 보이며, 이 사건 신축건물의 나머지 구분세대에 대하여는 피고 B를 임대인으로 하여 임차인들과 각 임대차계약이 체결되었다.

위와 같은 이 사건 계약의 내용, 이 사건 신축건물의 신축 과정 및 분양·임대 경위 등 여러 사정을 종합하면, 원고는 피고 B과 이 사건 계약을 통해 이 사건 지상건물을 철거하고 그 지상에 신축건물을 건축한 후 각 구분세대를 분양하는 것을 공동으로 한 후, 대출 채무, 공사비 등을 정산하고 매매대금 상당 금액을 지급하기로 함으로써 위와 같은 과정에서 이 사건 신축건물의 분양대금에서 이 사건 계약에서 정한 매매대금 1,200,000,000원을 초과하는 부분을 수익으로 얻을 것 등을 기대하였던 것으로 보이고, 이 사건 신축건물의 각 구분세대의 소유관계는 원고에게 중요한 고려사항은 아니었던 것으로 보이는바,5) 이 사건 계약은 일반적인 부동산 매매계약이 아니라 부동산 철거, 신축, 분양사업을 공동으로 하는 일종의 무명의 사업계약의 성격을 가지는 것으로, 통상적인 부동산 이중매매 사안과 동일하게 판단할 수는 없다.

또한 이 사건 계약상 원고와 피고 B 사이에 매매하기로 합의한 목적물은 이 사건 부동산, 즉 이 사건 토지와 그 지상건물일 뿐 이 사건 신축건물이라고 볼 수 없는바, 원고와 피고 B 사이에 별도의 합의가 없더라도 곧바로 피고인 B에게 이 사건 신축건물에 대하여 원고에게 소유권이전을 해줄 의무가 발생한다고 단정하기 어렵다.

나) 이 사건 계약을 원고와 피고 B 사이에 이 사건 신축건물에 관한 매매계약으로 해석할 수 있다고

하더라도, 피고 B이 원고로부터 지급받은 돈은 이 사건 계약의 계약금 명목으로 지급받은 2억 원을 제외하고는 사실상 피고 B이 추후 변제할 의무가 있는 금원일 뿐인바, 피고 B이 부동산 매매계약에서 말하는 중도금을 지급받았다고 볼 수는 없다.

즉, 원고가 이 사건 계약에 따라 피고 B에게 지급하였다고 주장하는 잔금 555,000,000원 중 2015. 12. 30. 지급한 30,000,000원은 피고 B 명의로 받은 대출금 1,100,000,000원 중 일부를 S의 계좌로 송금한 돈이고, 나머지는 이 사건 신축건물의 각 구분세대의 임차인들이 임대인인 피고 B 명의 V은행 계좌로 입금한 이 사건 임대차보증금 중 일부를 위 계좌의 통장과 비밀번호를 넘겨받아 이용하고 있던 원고가 S의 계좌로 송금한 돈인데, ① 피고 B은 이 사건 신축건물의 소유자이자 임대인이므로 위 임대차보증금은 당연히 피고 B이 임차인들로부터 지급받아야 하는 돈이고, 피고 B은 이 사건 신축건물의 임대인으로서 임차인들에게 위 임대차보증금을 반환하여야 할 의무를 부담하며, 원고가 피고 B 명의 V은행 계좌의 통장과 비밀번호를 넘겨받아 이용하고 있었다고 하더라도 위 계좌로 입금된 대출금 및 임대차보증금이 원고가 지급한 돈이라고 볼 수는 없는 점, ② 원고는 피고 B에게 '이 사건 신축건물의 임대인 명의를 원고로 변경될 것이고, 임대인을 피고 B으로 하여 체결한 모든 임대차계약에서의 임차인들도 이를 모두 인지하고 있으며, 위 임대차계약에서의 임대차보증금 반환의무는 모두 원고가 부담한다'는 취지의 '임대차보증금 반환채무 확인서'(갑 제20호증)를 작성해주었으므로, 피고 B은 위 임대차보증금 반환채무를 면하는 것이어서 원고가 이 사건 임대차보증금을 지급받아 이를 피고 B의 지시에 따라 S에게 송금한 것은 결국 이 사건 계약의 잔금의 지급에 해당한다고 주장하나, 위 임대차보증금 반환채무 확인서의 작성만으로 원고가 피고 B의 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하여 피고 B이 위 채무를 면하게 되었다고 볼 수는 없는 점,6)

③ 원고는 2015. 12. 30.부터 2016. 10. 12.에 걸쳐 피고 B 명의 V은행 계좌로 지급받은 돈 중 일부인 555,000,000원을 S에게 송금한 것은 피고 B의 지시에 따른 것이라고 주장하나, 원고가 제출한 자료만으로 피고 B이 위와 같이 지시하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 S은 피고들의 항의를 받고 2017. 1. 20.에 이르러서야 위와 같이 지급받은 555,000,000원 중 일부인 415,000,000원을 다시 피고 B 명의 계좌로 송금하였던 것으로 보이는

점 등에 비추어 보면, 원고가 피고 B 명의로 대출받은 돈 및 피고 B 명의로 체결된 임대차계약에 따른 임대차보증금 중 일부인 555,000,000원을 피고 B의 자녀인 S에게 지급한 것을 두고 원고가 피고 B에게 이 사건 계약의 잔금 중 일부를 지급한 것이라고 보기는 어려우므로, 피고 B이 부동산 매매계약에서 중도금을 지급받아 '타인의 사무를 처리하는 자'의 지위에 있다고 보기 어렵다.

나. 명의신탁 또는 통정허위표시로서 따른 무효라는 주장에 관한 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 배우자인 J이 이혼 소장을 접수한 직후 피고 C 등에게 이 사건 각 증여를 하고 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실이 인정되기는 하나, 위 인정사실만으로 이 사건 각 소유권이전등기가 명의신탁에 의한 것이라거나 이 사건 각 증여가 통정허위표시로서 무효라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 합유자의 동의 없는 합유물의 처분으로서 무효라는 주장에 관한 판단

민법상의 조합계약은 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 계약으로서 특정한 사업을 공동 경영하는 약정에 한하여 이를 조합계약이라고 할 수 있고, 공동의 목적달성이라는 정도만으로는 조합의 성립요건을 갖추었다고 할 수 없다 할 것인데(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다79729 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거만으로 원고와 피고 B이 기존건물의 철거, 신축, 분양하는 사업을 공동으로 하기 위하여 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고와 피고 B이 민법상 조합 관계임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창열

판사조은엽

판사최가영

별지

- 1) 이 사건 계약에 의하면 원고와 G가 공동매수인으로 보인다.
- 2) 이 사건 신축건물의 시공자는 원고의 배우자인 X이었던 것으로 보인다.

등 3회에 걸쳐 대출이 이루어졌고, 위 대출이 이루어진 날인 2015. 9. 24. W에 200,000,000원, 2015. 10. 1. W에 680,000,000원, 2015. 12. 30. W에 90,000,000원, 원고에게 100,000,000원, S에게 30,000,000원 송금이 되었다.

4) 이에 검사가 항소하여 현재 항소심 진행 중이다.

5) 만약 원고가 당초 기대하였던 바와 같이 이 사건 신축건물의 각 구분세대의 분양을 완료하였다면, 원고는 이 사건 신축건물의 각 구분세대에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마칠 필요가 없었을 것으로 보인다.

6)주택임대차보호법 제3조 제4항에 따른 주택 양수인의 임대인 지위 승계는 주택 양도 당시 임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항력을 갖춘 것을 전제로 하는데, 제출된 증거만으로는 이 사건 신축건물의 각 구분세대의 임차인들이 이 사건 신축건물의 소유권이 추후 원고에게 이전될 시점에 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항력을 갖추었을 것이라고 인정할 자료가 없고, 임차인들이 위 임대자보증금 반환채무 확인서의 기재와 같이 원고가 피고 B의 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하는 데 동의하였다고 인정할 자료도 없다.